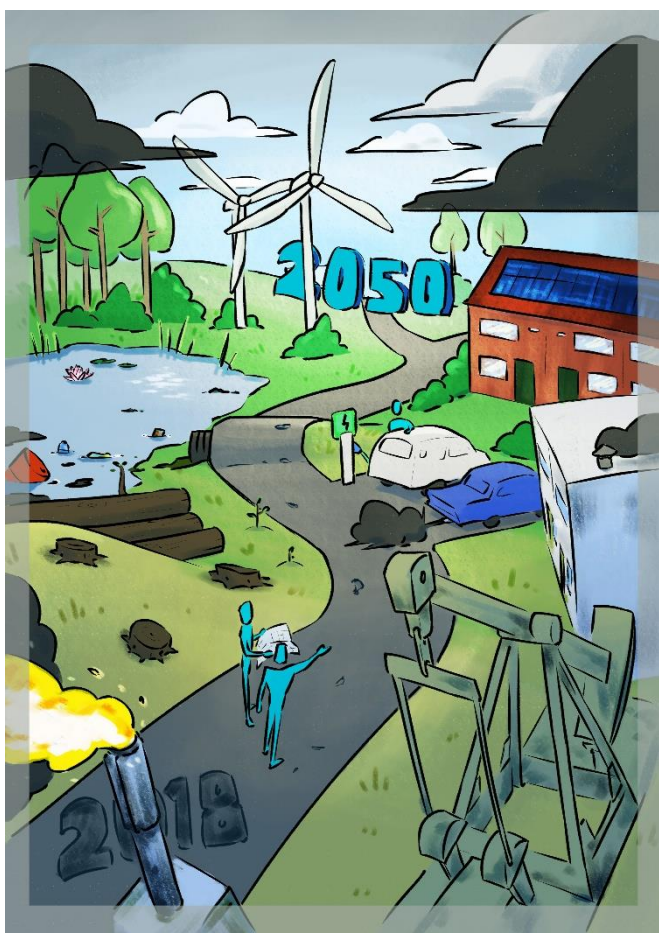




# Duurzaamheidsbeleid Het Grootslag

## Routekaart naar duurzaamheid

Woningstichting Het Grootslag  
Versie 1.00  
13 september 2018



## Inleiding

Duurzaamheid is een begrip dat in de samenleving een steeds prominentere plaats krijgt. Het klimaatakkoord dat in 2015 in Parijs werd gesloten is daarin een belangrijke aanjager geweest. Wereldwijd werd erkend dat ons huidige gebruik van fossiele brandstoffen voor grote problemen gaat zorgen. 174 landen tekenden het akkoord waarin onder andere wordt bepaald dat het gebruik van fossiele brandstoffen moet eindigen. De Nederlandse overheid heeft in de energieagenda onder andere het doel gesteld om in 2050 een energieneutrale gebouwde omgeving te hebben. Duurzaamheid gaat echter niet alleen over energiebesparing. Daarom heeft de Nederlandse overheid ook het programma 'Nederland circulair in 2050' opgesteld. Het afval, zoals we dat nu kennen, bestaat dan niet meer. 'Afval is de nieuwe grondstof' aldus de overheid.

De uitdaging voor ons duurzaamheidsbeleid vatten we samen in de woorden van Ronald Rovers, organisator van de eerste wereldconferentie Duurzaam Bouwen. 'We hebben geen energieprobleem, maar een materiaalprobleem'. Voor bouwen, verduurzamen, beheeren, de bedrijfsvoering, maar ook voor energiebesparing is materiaal nodig. De vraag is hoe we de benodigde materialen zo goed mogelijk inzetten voor een duurzame aarde. Daarbij blijven we oog houden voor onze bewoners die goede en betaalbare woningen van ons mogen verwachten.

We zijn ons ervan bewust dat bovengenoemde doelstellingen niet eenvoudig en in korte tijd te realiseren zijn. Onderweg naar het halen van de doelstellingen zullen zich vele vraagstukken aandienen. Welke investeringen zijn nodig, welke technieken zijn beschikbaar, met welke wet- en regelgeving krijgen we te maken, wat betekent het voor onze bewoners, etc. We formuleren dan ook geen stappenplan waarmee we de doelstellingen denken te halen. Wel bepalen we welke middelen we gebruiken om ons einddoel te bereiken.

In feite maken we dus een reis naar een situatie waarin we volledig duurzaam werken. Om deze reis goed voor te bereiden zijn vier vragen belangrijk.

1. Waar zijn we nu?
2. Waar willen we naartoe?
3. Hoe komen we daar?
4. Hoe blijven we op koers?

### 1. Waar zijn we nu?

De laatste jaren ging de aandacht in de sector vooral uit naar energiebesparing en terugdringing van het gebruik van fossiele brandstoffen. Dat is niet zo gek. In 2012 werd immers het Convenant Energiebesparing Huursector (CEH) getekend waarin het doel werd gesteld dat alle corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Als gevolg van het klimaatakkoord in Parijs worden corporaties nu ook geacht om in 2018 een routeplan te presenteren waarmee zij energieneutraliteit in 2050 bereiken. Ook voor Het Grootslag geldt dat er een duidelijke focus is op energiebesparing van het woningbezit. Het woord duurzaamheid komt vaak voor in het ondernemingsplan 2016-2019, maar staat vooral in de



context van energiezuinig woningbezit. Dit neemt niet weg dat we in de praktijk wel degelijk een bredere blik op duurzaamheid hebben. Zoals een doelmatig gebruik van materialen. Bij het maken van onderhoudskeuzes is de elementenaanpak al jaren leidend. We verduurzamen elementen van onze woningen pas op het moment dat er ook noodzakelijk onderhoud nodig is. Zo bereiken we dat materialen pas verwijderd en afgevoerd worden op het moment dat ze technisch gezien het einde van hun levensduur bereikt hebben en voorkomen we kapitaalvernietiging.

## Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

---

In 2014 sloten wij ons aan als partner bij MVO Nederland en onderschrijven het bijbehorende manifest. Belangrijke aspecten daarin zijn:

- Bij alle bedrijfsbeslissingen streven wij naar een zorgvuldige balans tussen people, planet en profit
- Wij streven naar een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Dit doen wij door o.a. de milieubelasting, het energiegebruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot zo veel als kan te reduceren, en waar mogelijk volledig schoon te produceren
- Wij letten bij het inkopen van producten en diensten sterk op de sociale en milieu-aspecten die bij de productie, het transport en het gebruik een belangrijke rol spelen en maken daarover afspraken met onze leveranciers en afnemers
- Wij zoeken voortdurend naar nieuwe kansen op het gebied van duurzame producten en diensten

Het manifest maakt duidelijk dat we als organisatie nog duidelijke stappen kunnen en moeten maken.

## Impactanalyses

---

Tijdens bijeenkomsten met de RvT en het MT en die van medewerkers samen met de huurdersvereniging zijn impactanalyses uitgevoerd. Doel was om inzicht te krijgen in de negatieve impact van de organisatie op een duurzame wereld. Interessant was dat alle deelnemers verder dachten dan in termen van energieverstopping, waardoor direct al een brede kijk op duurzaamheid werd bereikt. De beide analyses zijn als bijlage 1 toegevoegd. Er is een breed scala aan werkzaamheden, materialen, etc. genoemd waarmee we als organisatie een negatieve impact hebben. Voor het vervolg van onze opdracht vatten we die in vier aandachtsgebieden samen.

1. Bouwen
2. Beheren
3. Werken
4. Wonen

## Samenvatting

---

Duurzaamheid is een herkenbaar thema voor medewerkers van Het Grootslag. Als gevolg van extern opgelegde doelen is de focus echter voornamelijk gericht op energiebesparing en terugdringing van gebruik van fossiele brandstoffen. Het bewustzijn dat duurzaamheid een

breder begrip is en een bredere aanpak nodig heeft, is bij de medewerkers wel aanwezig. Dit werken we uit in een duidelijke visie om vervolgens de juiste aanpak te kiezen.

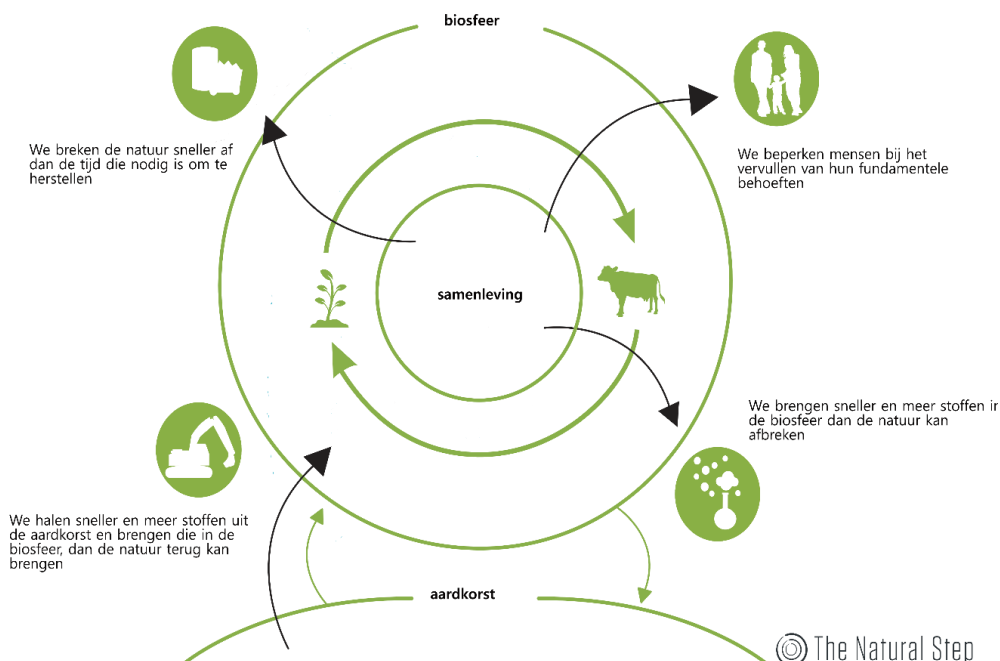
## Waar willen we naartoe?

Duurzaamheid wordt steeds meer een containerbegrip. Zelfs grote internationale bedrijven die fossiele brandstoffen winnen, verwerken en leveren zien kans zich te profileren als een duurzame en milieubewuste organisatie.. Daarom moeten we het containerbegrip duurzaamheid uitbannen en zorgen dat het een overbodig woord wordt binnen onze organisatie. We spreken dan niet meer over duurzaam bouwen, maar gewoon weer over bouwen. Dat we daarmee duurzaamheidsprincipes volgen is dan vanzelfsprekend. We hanteren daarbij wel heldere uitgangspunten.

### The Natural Step

The Natural Step helpt ons om een goed beeld te krijgen van ons onduurzaam handelen. Zij stelt dat de aarde van nature een duurzaam systeem is en oneindig door kan blijven bestaan. Behalve als wij het systeem ontregelen door:

1. Meer grondstoffen uit de aardkorst in de biosfeer te brengen dan de natuur terug kan brengen
2. De natuur sneller af te breken dan die zichzelf kan herstellen
3. Sneller (natuurvreemde)stoffen in de natuur te brengen dan dat zij zelf af kan breken
4. Mensen te beperken in het vervullen van hun fundamentele behoeften





Door deze vier beschrijvingen van onduurzaamheid om te draaien ontstaat een kompas die wij kunnen hanteren bij alle dagelijkse keuzes. Of het nu gaat om de materiaalkeuze bij nieuwbouw, inkoop van kantoorartikelen of het opruimen van onze werkplek. Op basis van deze principes ontwikkelen wij ons stap voor stap tot een volledig duurzame woningcorporatie.

## **Doel van de reis**

---

We willen onze bedrijfsprocessen voeren met respect voor een duurzame aarde en haar bewoners. Wij gebruiken de middelen die de aarde ons beschikbaar stelt zonder blijvende schade aan te richten en streven voortdurend naar:

### *Materiaalneutraal*

Wij gebruiken alleen materialen en producten als ze met respect voor mens en milieu zijn geproduceerd. De materialen die wij gebruiken zijn gezond en komen uit een gesloten kringloop. Onze materialen zijn 100% herbruikbaar of afbreekbaar en worden schoon vervoerd. We experimenteren met nieuwe technieken om een schone en gezonde leefomgeving voor bewoners te creëren.

### *CO<sub>2</sub>-neutraal*

Onze woningen gebruiken alleen duurzaam opgewekte energie. Bij voorkeur doen we dit op en in de woning met bijvoorbeeld pv-panelen, warmtepompen, etc. Als de woning daarvoor niet geschikt is, zoeken we naar duurzame alternatieven voor energielevering.

### *Ontwerpen voor de toekomst*

Wij ontwerpen nieuw te bouwen woningen zodanig dat deze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Zo borgen we de inzetbaarheid van de woning nu en in de toekomst en voorkomen we dat we geconfronteerd worden met overbodig vastgoed.

### *We doen het samen*

Bouwen en beheren doen we niet alleen. In de prestatieafspraken met de gemeentes is aandacht voor het in stand houden van ecosystemen en biodiversiteit in de wijken. Partijen die voor ons bouwen, beheren, leveren, etc. streven dezelfde doelen na en verkleinen samen met ons de ecologische voetafdruk.

### *Bewoners leven duurzaam*

Wij faciliteren bewoners van een woning waarin duurzaam leven mogelijk is. Wij dagen hen uit zo goed mogelijk gebruik te maken van de duurzame toepassingen. Zo geven wij adviezen over hoe energiegebruik beperkt kan worden en attenderen hen op manieren om een woning duurzaam in te richten.

### *Innovaties*

Fabrikanten en leveranciers innoveren in hoog tempo bestaande en nieuwe producten. Daarom onderzoeken we voortdurend welke materialen, installaties en systemen ons helpen om onze doelen te bereiken. We halen en brengen kennis bij andere corporaties en samen met hen blijven wij marktpartijen uitdagen het innovatieproces voort te zetten.

### Organisatie

Wij zijn ons ervan bewust dat alles begint met het geven van het goede voorbeeld. Daarom voeren wij een duurzame bedrijfsvoering zonder afvalstroom en gebruiken hernieuwbare energie. Ook al ons vervoer gebeurt met schone energie.

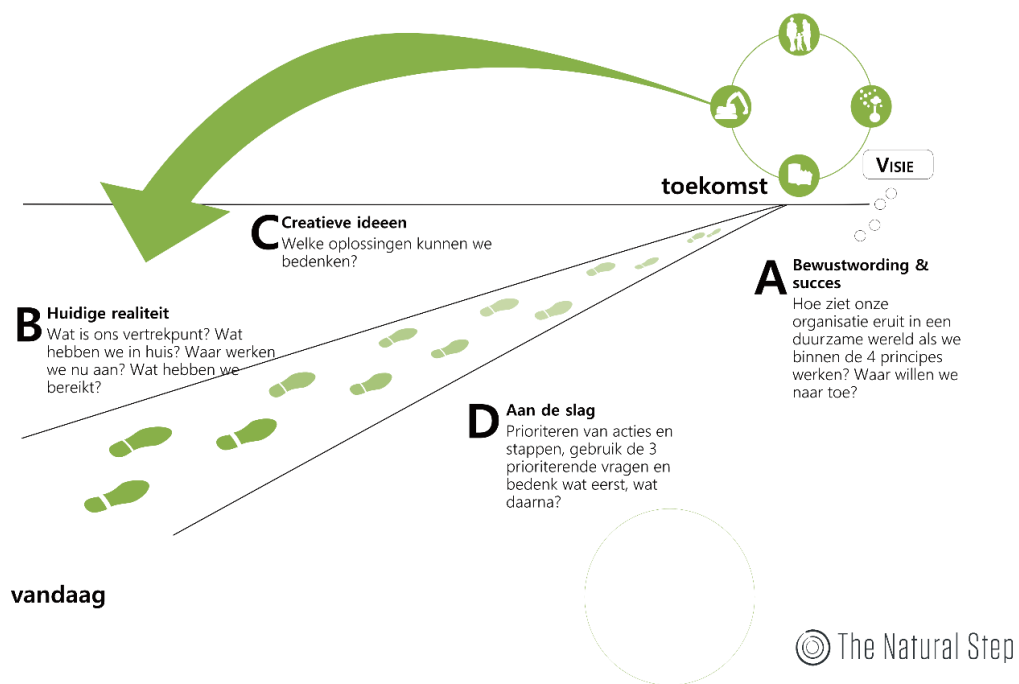
Onze doelstellingen vatten we samen met:

*Het Grootslag realiseert haar doelen voor goed en betaalbaar wonen, zonder belasting van het milieu*

## Hoe komen we daar?

The Natural Step levert hiervoor het ABCD-model:

- Bepaal eerst waar we in de toekomst willen staan
- Bepaal dan het vertrekpunt
- Bedenk met welke oplossingen we de juiste stappen kunnen maken
- Zet deze oplossingen op de goede volgorde en ga daarmee aan de slag





Het Grootslag gaat voor groen

Het milieu niet meer belasten is een breed en algemeen begrip. Eerder benoemden wij vier gebieden waarin wij dit momenteel wel doen. In deze impactgebieden zoeken wij de mogelijkheden om stappen te maken.

|                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Duurzaam Vastgoed</b>                                                                                                                                          |  |
| Aan nieuwbouw stellen we eisen als: CO2-neutraal, circulair, flexibel ontwerp.                                                                                    |                                                                                     |
| <b>Duurzaam beheer</b>                                                                                                                                            |  |
| Bij beheer en onderhoud gaan we uit van: circulair, geen kapitaalvernietiging, energiebesparingsmogelijkheden bij iedere onderhoudsingreep.                       |                                                                                     |
| <b>Duurzame organisatie</b>                                                                                                                                       |  |
| Bij de uitvoering van onze dagelijkse werkzaamheden streven we naar: uitbannen van afval, een CO2-neutraal kantoor, groene stroom als brandstof voor vervoer.     |                                                                                     |
| <b>Duurzaam wonende huurder</b>                                                                                                                                   |  |
| Onze huurder faciliteren wij van een goede, betaalbare woning met een gezond binnenklimaat. Wij dagen de huurder echter ook uit zelf het milieu niet te belasten. |                                                                                     |

Om deze doelen te verwezenlijken zijn veel oplossingsmogelijkheden denkbaar. Tijdens de bijeenkomsten zijn daar vele voorbeelden van genoemd. Om te bepalen of stappen realistisch zijn stellen we vier controlevragen voordat we die ook werkelijk ten uitvoer brengen.

1. Is het een stap in de goede richting?
2. Is het een flexibele stap?
3. Is het een goede investering?
4. Is het goed voor onze huurders?

### De reis is al begonnen

Tijdens de bijeenkomsten bleek dat duurzaamheid al lang een belangrijk thema in de organisatie is. Niet alleen kwamen er veel nieuwe ideeën om duurzaam te verbeteren. Er werd ook vaak gerefereerd aan wat we al doen. Bijlage 2 geeft daar een overzicht van. 2018 is dan ook niet het jaar waarin onze reis begint. Wel verbreden we de focus naar alle aspecten van duurzaamheid. Daarom benoemen we voor dit jaar een aantal stappen die we willen zetten. Onderstaand model gebruiken we om jaarlijks nieuwe stappen te benoemen.





Het Grootslag gaat voor groen

## Duurzaam Vastgoed

| Tuininrichting                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving                                                                  | Bij verhuur zijn de tuinen standaard voorzien van minimaal een pad naar de buitendeuren en een terras. Nieuwe huurders vervangen deze soms door bestrating die beter bij hun wens past en bestraten j soms de tuin volledig dicht.                                                                                            |                                                                                     |
| Negatieve impact                                                              | Bij vervangen van de bestrating gaan soms goede tegels verloren en worden als afval afgevoerd. Zeker bij nieuwbouw is dit pure kapitaalvernietiging. In een volledig bestrate tuin kan regenwater niet meer natuurlijk in de grond wegvloeien en moet via de riolering worden afgevoerd.                                      |                                                                                     |
| Opdracht                                                                      | Beleid ontwikkelen waarmee zowel kapitaalvernietiging als onnodig regenwaterafvoer zoveel mogelijk voorkomen wordt.                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| Controle vragen<br>1. Richting<br>2. Flexibel<br>3. Investering<br>4. Huurder | Antwoorden<br>1. Voorkomen van materiaalverspilling en een goede waterhuishouding past in de duurzaamheidsprincipes van The Natural Step<br>2. Tuineninrichting is altijd flexibel<br>3. Met slimme keuzes hoeft het geen geld te kosten<br>4. De huurder wordt gestimuleerd de tuin duurzaam aan te leggen en te onderhouden |                                                                                     |

## Duurzaam beheer

| Materialenpaspoort                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving                                                                  | De transitie naar CO2-neutraal gaat gepaard met het verwijderen van bestaande en toevoegen van nieuwe materialen.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |
| Negatieve impact                                                              | Sloop en (ver)nieuwbouw levert afval op wat ergens opgeslagen moet worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |
| Opdracht                                                                      | Het doel van een circulaire economie is voorkomen van afval door materialen te gebruiken die volledig afbreekbaar of geschikt zijn voor hergebruik. Om dit te kunnen doen is het belangrijk te weten welke materialen vrijkomen bij sloop, renovatie of onderhoud. Daarom onderzoeken we dit jaar de mogelijkheden voor het ontwikkelen en doelmatig toepassen van materialenpaspoorten. |                                                                                       |
| Controle vragen<br>1. Richting<br>2. Flexibel<br>3. Investering<br>4. Huurder | Antwoorden<br>1. Deze stap draagt bij aan een circulaire economie<br>2. Met dit systeem wordt voortdurend gezocht naar nieuwe en betere materialen<br>3. Om dit te bepalen moet eerst gezocht worden naar een model of platform en de investering duidelijk zijn<br>4. N.v.t.                                                                                                            |                                                                                       |



## Duurzame organisatie

| Afvalscheiding   |                                                                                                                                      |  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving     | In de bedrijfsvoering wordt afval nog niet optimaal gescheiden. Met name plastic wordt nog als restafval afgevoerd.                  |                                                                                     |
| Negatieve impact | Afval heeft sowieso een negatieve impact op het milieu.                                                                              |                                                                                     |
| Opdracht         | Omdat plastic tegenwoordig op huishoudniveau wordt opgehaald is dit eenvoudig te scheiden. Als organisatie gaan we dit dan ook doen. |                                                                                     |
| Controle vragen  | Antwoorden                                                                                                                           |                                                                                     |
| 1. Richting      | 1. Deze stap draagt bij aan een circulaire economie                                                                                  |                                                                                     |
| 2. Flexibel      | 2. Het is slechts een stap op weg naar volledige afvalscheiding                                                                      |                                                                                     |
| 3. Investering   | 3. Het kost relatief weinig voor een duidelijk resultaat                                                                             |                                                                                     |
| 4. Huurder       | 4. N.v.t.                                                                                                                            |                                                                                     |

Voor de thema's duurzaam vastgoed en beheer geldt dat daar al veel aandacht naar uitgaat als gevolg van nieuw aanbestedingsbeleid, de Aedes Routekaart, de Beng-norm die we nu al toepassen bij nieuwbouw, voorgenomen duurzaamheidsrenovaties, etc.

## Duurzame organisatie

| Elektrisch rijden |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving      | Voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt veel gereisd. Niet alleen door de servicemonteurs in werkbussen, maar ook door andere medewerkers voor inspecties, bewonersoverleg, etc. Buiten ons werkgebied wordt ook gereisd voor overleg met derden of het volgen van opleidingen. |                                                                                       |
| Negatieve impact  | Momenteel worden voornamelijk auto's met fossiele brandstoffen gebruikt.                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |
| Opdracht          | De poolauto's zijn dit jaar vervangen door elektrische auto's. Kilometers voor gebruik van privé auto worden alleen nog vergoed als reizen met de poolauto of trein redelijkerwijs niet mogelijk is.                                                                                  |                                                                                       |
| Controle vragen   | Antwoorden                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |
| 1. Richting       | 1. Omdat de verwachting is dat stroom steeds meer CO2-netraal wordt opgewekt is dit een stap in de goede richting                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
| 2. Flexibel       | 2. Iedere keer als er nieuwe vervoersmiddelen nodig zijn zoeken we naar de schoonste optie die op dat moment beschikbaar is                                                                                                                                                           |                                                                                       |
| 3. Investering    | 3. De investering moet toch gedaan worden, de keuze voor groen vervoer geniet de voorkeur                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |
| 4. Huurder        | 4. N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |

## Duurzaam levende huurder

| Elektrisch koken |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving     | In het grootste deel van het woningbezit zijn gasaansluitingen aanwezig voor koken.                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |
| Negatieve impact | Om op gas te koken onttrekken we gas uit de aardkorst en door de verbranding voegen we CO2 toe aan het milieu.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Opdracht         | Een van de zaken die nodig is om gasaansluitingen te verwijderen is het aanbrengen van elektrische kookaansluitingen. Keukenvervanging is daar een natuurlijk moment voor. Dit heeft wel consequenties voor de bewoner die dan een investering moet doen. Dit jaar ontwikkelen we beleid om bewoners over de streep te trekken hier aan mee te doen.           |                                                                                     |
| Controle vragen  | Antwoorden<br>1. Richting<br>2. Flexibel<br>3. Investering<br>4. Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
|                  | 1. Deze stap draagt bij aan terugdringen van gasverbruik en op termijn het verwijderen van de gasaansluiting uit de woning<br>2. N.v.t.<br>3. Een extra investering is nodig om de elektra-aansluiting geschikt te maken en voor een vergoeding voor de bewoner<br>4. Iedere bewoner gaat op termijn gasloos koken, een vergoeding helpt om deze stap te maken |                                                                                     |

## Hoe blijven we op koers?

We ontwikkelen een voortdurende focus op duurzaamheid en hebben oog voor alle innovaties die ons ter beschikking staan. Er zijn tijdens de bijeenkomsten meer ideeën genoemd die we op korte of langere termijn vorm kunnen geven. Het opstellen van de jaarlijkse werkplannen en de kwartaalrapportages zijn goede momenten om duurzaamheidplannen te maken en te bewaken.

### Werkplan

Jaarlijks krijgt iedere afdeling of team een vragenlijst voor het opstellen van een nieuw werkplan. Duurzaamheid wordt een vast item op de vragenlijst. Deze ideeën worden getoetst aan de drie controle vragen. Vervolgens worden ze geordend in de vier impactgebieden zodat duidelijk is welke afdeling of team de ideeën uitwerkt.

De plannen leggen we jaarlijks vast in onze routekaart. Zo blijven we kritisch naar ons zelf kijken of we met de plannen ook werkelijk op de goede weg zijn. De routekaart voor 2018 is bijgevoegd in bijlage 3.

### Kwartaalrapportages

Door duurzaamheidsdoelstelling in de jaarlijkse werkplannen en kwartaalrapportages mee te nemen, bereiken we twee doelen:



1. De voorgenomen plannen worden daadwerkelijk uitgevoerd.
2. Duurzaamheidsdoelstellingen worden onderdeel van de normale bedrijfsvoering en zijn nodig voor de instandhouding van de organisatie. Duurzaamheid wordt op die manier steeds meer vanzelfsprekend en komt op den duur niet meer op de agenda.

## Bijlage 1: Impact analyses

### Bijeenkomst RvT en MT

Er zijn vier kernoorzaken van onduurzaamheid:

1. Afbraak van de natuur
2. Stoffen uit de aardkorst
3. Door de mens gemaakte stoffen
4. Menselijke basisbehoeften

|                                                                                     |                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Afbraak van de natuur                                                                                                            |
|                                                                                     | Duurzaamheidsprincipe 1<br><b>Breek de natuur niet sneller af dan de tijd die zij nodig heeft om te herstellen.</b>              |
|    | Stoffen uit de aardkorst                                                                                                         |
|                                                                                     | Duurzaamheidsprincipe 2<br><b>Breng niet meer en sneller stoffen uit de aardkorst in het milieu dan de natuur kan verwerken.</b> |
|   | Door de mens gemaakte stoffen                                                                                                    |
|                                                                                     | Duurzaamheidsprincipe 3<br><b>Breng niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu dan de natuur kan verwerken.</b>    |
|  | Menselijke basisbehoeften                                                                                                        |
|                                                                                     | Duurzaamheidsprincipe 4<br><b>Doe geen dingen waardoor anderen beperkt worden in het kunnen voorzien in hun levensbehoeften.</b> |

In groepjes is nagedacht over deze vier principes en gekeken waar wij als organisatie mee te maken hebben. Tijdens deze gehele discussie blijkt des te meer dat de positie van de huurder, zijn beleving en kennisachterstand hierbij een belangrijke rol speelt.

### Ontevredenheid huurders

Ontevredenheid bij huurders wordt volgens de deelnemers vooral veroorzaakt door:

- te hoge huur
- slecht geïsoleerde huizen
- slecht onderhoud
- niet juist inspelen op overlast
- te lange wachttijd huurwoning
- uitzetting
- woningtoewijzing niet in voorkeurwoning of -omgeving
- concentratie mensen met een rugzakje (segregatie)
- afname homogeniteit in de wijk
- gebrekkig wooncomfort
- verdringing middenklasse uit huursector
- gebrekkige communicatie
- beperkte inspraak huurders

### Milieubelastend handelen

---

De milieubelasting van wonen en bouwen is groot. De volgende voorbeelden worden genoemd:

- bouwen
- toename bouwlocaties (ipv groen)
- verstoring leefmilieu
- watervervuiling (riool, hwa, bestrijdingsmiddelen)
- delven en gebruik van gas
- gebruik van kunststoffen
- toevoegen van meer grijs (asfalt, wegen, e.d.)
- de enige berg in Nederland wordt een cementgroeve
- bedrijfsauto's
- kantoormiddelen
- onderhoud
- desinvesteren
- elektronica
- architectonische elementen / verfraaiing

### Milieubelastende stoffen

---

Daarbij wordt royaal gebruikgemaakt van milieubelastende stoffen, zoals:

- zinken gootwerk
- PUR-schuim
- lood
- asbest
- isolatiematerialen
- keukenmateriaal / deuren
- kit
- PVC
- installaties
- kunststof dorpels, kozijnen, deuren, gevelbekleding
- dakbedekking (bitumen)
- inkt en toners
- gloeilampen
- verf / oplosmiddelen
- schoonmaakmiddelen
- bestrijdingsmiddelen
- beton

## Bijeenkomst medewerkers en HV

### BIJLAGE 1: resultaten van de impactanalyse



Afbraak natuur: hoe draagt Het Grootslag bij aan het fysiek afbreken van natuur en biodiversiteit?

- Nieuwbouw op groene locaties waar gras/natuur/landbouw was
- Droog leggen zee voor nieuwbouw
- Rood ipv groen → waterproblemen
- Spuiten paden/insecten
- Geen afval scheiden op kantoor
- Bomen kappen (overlast)
- Watergebruik (toilet)
- Ontbossing voor grondstoffen
- Werkkleding
- Papierverbruik
- Organische bouwmaterialen



Stoffen uit de aardkorst: hoe gebruikt Het Grootslag stoffen uit de aardkorst zoals fossiele brandstoffen, metalen en mineralen en brengt deze weer in het milieu?

- Energie/brandstoffen voor verwarming en transport
- Auto's op benzine/diesel
- Autogebruik voor huisbezoeken
- Gas in woningen: verwarming en koken, geen klokthermostaat
- Elektra in woningen en complexen
- Verwijderen van asbest
- Olie
- Kolen
- Bouwmaterialen: staal, metalen, klei, beton, cement, zand, grind, kalk, stenen
- Metalen (douchekop/uitzetijzers)



Natuurvreemde stoffen: hoe gebruikt Het Grootslag chemische, natuurvreemde stoffen en brengt deze weer in het milieu?

- Batterijen
- Spuitmiddelen
- Isolatie/spuitgas
- Materiaal gebruik: Ardex, PUR, Kit, verf, WD40, gips
- Verpakkingsmaterialen
- Gevaarlijke stoffen (chemisch)
- Afval scheiden
- Isolatie gebouw en isolatiemateriaal
- Kunststof kozijnen
- Schoonmaakmiddelen, nicotinereiniger/schimmelverwijderaar



Menselijke basisbehoeften: hoe draagt Het Grootslag bij aan het beperken van anderen in het vervullen van hun basisbehoeften?

- Slechte woning (comfort)
- Isolatie niet eigen keuze
- Veel huurders onder de armoedegrens
- Hoge Huur/hoge woonlasten
- Wij bepalen of men zonnepaneel krijgt
- Geen/weinig centrale voorzieningen op zonne-energie/LED etc.
- Overlast
- Discriminatie
- Computer
- EU-norm mbt verhuren woning → beperking in dak boven hoofd
- Grondstoffen uit verre landen halen met slechte arbeidsomstandigheden → derde wereld landen voorzien ons van goedkope producten. Voedsel legt enorm veel km af.
- Werkkleding (arbeidsomstandigheden?)

De doelstelling van Het Grootslag is gericht op het vervullen van een menselijke basisbehoefte “levensonderhoud” namelijk een dak boven het hoofd. Van daaruit is het ook logisch dat er in de impactanalyse ook positieve impacts van Het Grootslag benoemd zijn namelijk;

- Klantgericht
- De huren zijn “laag”

Ook is de vraag gesteld: “Hoe groot is onze taak ivm het vervullen van basisbehoeften?”



## Bijlage 2: Ideeën waar Het Grootslag al actief mee werkt



- *Nieuwbouw*  
In de nieuw te bouwen woningen is geen gasaansluiting en kiezen we voor de norm Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Deze norm is vanaf 2021 wettelijk verplicht.
- *Aanbestedingsbeleid*  
We ontwikkelen in 2018 een nieuw uitbestedingsbeleid met oog voor alle aspecten van duurzaamheid.



- *Zonnedakpannen en meer zonnepanelen plaatsen, zonnepanelen op afroep*  
Bijna 10% van het woningbezit heeft inmiddels pv-panelen. We maken beleid om dit breder aan te bieden aan bewoners.
- *Van gas naar elektra en groene stroom*  
We zoeken naar mogelijkheden om cv-ketels te vervangen door warmtepompen en/of hybride systemen.
- *Schilderen met lijnolieverf*  
Dat gebeurt al enkele jaren.
- *CO2 dakpannen*  
Al enkele jaren passen we bij nieuwbouw en dakrenovatie zoveel mogelijk dakpannen toe die CO2 uit de lucht halen.
- *Elementenaanpak*  
Verduurzamen doen we op natuurlijke onderhoudsmomenten van de woning. Op die manier vervangen we materialen pas op het moment dat ze technisch gezien het einde van hun levensduur hebben bereikt. Zo voorkomen we niet alleen kapitaalvernietiging. We voegen ook niet eerder (afval)materiaal aan het milieu toe dan nodig is. We kiezen voor isolatiemateriaal met een zo hoog mogelijke isolatiewaarde en onderhoudsarme materialen.



- *Biologische schoonmaakproducten in de emmer*  
De emmer, die nieuwe bewoners krijgen, is gemaakt van gerecycled plastic. We maken de oude schoonmaakmiddelen op en vervangen deze door middelen die biologisch beter afbreekbaar zijn. We kijken voortdurend naar betere alternatieven.
- *Pv-panelen*  
Op het dak van ons kantoor liggen pv-panelen om onze eigen energievoorziening te vergroenen.



- *Huurder betrekken bij planning woning.*  
In de recente aanpassingen van het mutatieproces betrekken we de nieuwe bewoner bij het verhuur gereedmaken van de woning.
- *Voorkomen dat een buurt een eenzijdige samenstelling krijgt.*  
Dit aspect heeft altijd aandacht bij de ontwikkeling van Strategisch Vastgoedbeleid.

## Bijlage 3 Routekaart

# Routekaart naar Duurzaamheid 2018



### Duurzaam Vastgoed

#### Einddoel:

**CO2-neutraal, circulair, flexibel**

*Al bereikt*

- Gasloos
- BENG

Wat doen we in 2018

- Tuinrichting is milieubewust afstemmen op huurderswensen



### Duurzaam Beheer

#### Einddoel:

**CO2-neutraal, circulair**

*Al bereikt*

- Zonne-energie
- Diverse duurzame materialen

Wat doen we in 2018

- Toepassing materialenpaspoort



### Duurzame Organisatie

#### Einddoel:

**Geen afvalstroom, schone energie**

*Al bereikt*

- Zonne-energie op kantoor

Wat doen we in 2018

- Betere afvalscheiding
- Groen vervoer



### Duurzaam Levende Huurder

#### Einddoel:

**Geen energie en materiaalverspilling**

*Al bereikt*

- Maatwerk bij mutatiewerkzaamheden

Wat doen we in 2018

- Gasaansluiting verwijderen bij keukenvervanging